B. Plan 58

Hinweise und Empfehlungen

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/24660)unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Landwirtschaft

Die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke haben die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden unvermeidbaren Geruchs- und Geräuscheinbeeinträgungen in ortsüblichen Maßen zu dulden.

Wand- und Firsthöhen

Im Lageplan zu Anträgen und Anzeigen nach BauONW ist der Höhennachweis bis zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu führen.

Festsetzungen gem. § 9 (1) u. (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind ausgeschlossen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
Fuß- u. Radweg

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen

Grünfläche
ÖG öffentliche Grünfläche
PG private Grünfläche

Zweckbestimmung:
Spielplatz
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)
von Bürstenbindern/sen > 0,7 m freizuhaltende Fläche

Nachrichtliche Darstellungen

Umgrenzung von Flächen, bei denen bei Ausschöpfungserhalten eine gutachterliche Begleitung empfohlen wird (gem. Baugrundgutachten und orientierender Altlastenerkundung vom 19.02.04 des Ing.-büros für Profitechnik, Arnsberg, Bericht Nr. 04-3137)

Gliederungsvorschlag für die öffentliche Verkehrsfläche

Teilungsvorschlag

IP 8 Immisions-Aufpunkt gem. Geräusch-Immissionsuntersuchung BE - Nr. 5546/ 04-1 SOP vom 01.04.04 des Ing.-büros Schwedtke & Partner GBR, Dortmund

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen

1.1 WANDHÖHEN
Als maximale traufseitige Wandhöhe wird für den eingeschossigen Bereich 4,50m, für den 2-geschossigen Bereich 7,50m festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus dem Abstand zwischen der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche und den äußeren Schnittpunkten zwischen der Außenfläche der Gebäudeaußenwand und der Oberfläche der Dachhaut, gemessen senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes
- bei von der Straße fallendem Gelände ohne Zu- und Abschlag
- bei von der Straße steigendem Gelände zuzüglich der natürlichen Geländedifferenz.
(siehe nebenstehende Skizze)

1.2 FIRSTHÖHEN
Als maximale Firsthöhe wird für den 1-geschossigen Bereich 8,50m, für den 2-geschossigen Bereich 11,0m festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus dem Abstand zwischen der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, gemessen senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes
- bei von der Straße fallendem Gelände ohne Zu- oder Abschlag
- bei von der Straße steigendem Gelände zuzüglich der natürlichen Geländedifferenz.
(siehe nebenstehende Skizze)

2. Nebenanlagen

2.1 STELLPLÄTZE
Für Stellplätze und Zufahrten sind zulässig:
- Rasenfugenpflaster oder Rasenkammersteine
- wasserdurchlässige Betonsteinpflaster
- breitfugiges Beton- oder Natursteinpflaster
- Kies oder andere wasserdurchlässige Beläge

3. Sicherstellung des Geräuschimmissionsschutzes

Gemäß Gutachten BE-Nr. 5546/04-01 SOP des Ing.-Büros für Akustik und Bauphysik Schwedtke & Partner vom 01.04.2004

3.1 LÄRMSCHUTZBAUWERK
Das Lärmschutzbauwerk wird auf 4,3m Höhe festgesetzt, wobei die Bezugshöhe das Ursprungsgelände darstellt.

3.2 SEKUNDÄRER SCHALLSCHUTZ
Für die Baugrundstücke im Bereich der Immissions-Aufpunkte IP 5 und IP 8 werden Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile (Wände, Dächer, Fenster) festgesetzt. Diese sind auszulegen auf Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vorgegebenen Rauminnenpegel für Schlafräume von nachts Lnm 30dB(A). Bei einer normalen üblichen Bauweise mit Schalldämm-Maßen für Dach und Wand von flw größergleich 40dB(A) ergibt sich für die Schlaf-/ Kinderzimmer eine Fensterkonstruktion, die der Obergrenze der Schallschutzklasse 2 (VDI 2719) entspricht. Zur Sicherstellung des erforderlichen Luftwechsels sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungsvorrichtungen auszustatten, die den erforderlichen Luftwechsel bei geschlossener Fensterkonstruktion sicherstellen.

4. Straßenbaukörper

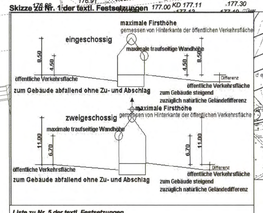
4.1 SICHERUNG DES STRAßENKÖRPERS
Auf den Baugrundstücken sind bauliche Anlagen zur Herstellung des Straßenkörpers (Böschungen, Betonrückenstützen für Stütz- und Kantensteine) in technisch notwendigem Umfang, jedoch max. bis zu einer Tiefe von 1,0m zur Straßenbegrenzung zu dulden, soweit nicht durch Planzeichnung anderes im Bebauungsplan festgesetzt ist.

5. Pflanzgebot

5.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Auf jedem bebauten Grundstück ist je angefangene 300 qm ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstbaum der Liste 1 zu pflanzen.
Zur Abgrenzung der Wohngebiete von der freien Landschaft wird im Norden und Westen ein 5,0m breiter Grünstreifen angelegt, der mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung der Liste 2 zu bepflanzen ist.

(Die Pflanzliste ist nebenstehend abgedruckt)

Skizze zu Nr. 1 der textl. Festsetzungen



Liste zu Nr. 5 der textl. Festsetzungen

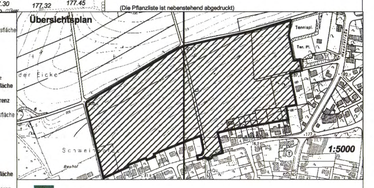
Liste 1 (Laubbäume/Obstbäume):

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer Campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Apfel "Jakob Lebel"	
Apfel "Kaiser Wilhelm"	
"Hauxapfel"	
Apfel "Rote Sternrenette"	
Gelbers Butterbirne	
Birne "Köstliche aus Charneu"	
Pflaume "Hauszwetsche"	
"Wangenheims Frühzwetsche"	
"Hedelfinger Knorpelkirsche"	
"Büttners rote Knorpelkirsche"	

Liste 2:

Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare

Übersichtsplan



Wickede (Ruhr)

Gemeinde Wickede (Ruhr)

Bebauungsplan Nr. 58 "An der Chaussee"

Maßstab:1:500

N W O S

Bearbeiter: Ing.-Büro Dipl.-Ing. W. Hagen

Rechtsgrundlagen

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2002 (GV NW S. 160)

§§ 2, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (IWG) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

§ 15 der Hauptsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) in der Fassung der 17. Änderung vom 09.02.2004

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch einbaufg.

Werl, den 06.08.2004

(Siedhoff)
öffentl.bestellt. Vermess.- Ingenieur

Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch am 01.07.2003 beschlossen.
Der Beschluß ist entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) am 16.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wickede (Ruhr), den 28.10.2003

(Martens)
Bürgermeister

Beteiligungen

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 16.10.2003 durch Auslegung und Erörterungsmöglichkeit der Plankonzeption nebst Begründung in der Zeit vom 21.10.2003 bis 21.11.2003 einschließlich.

Wickede (Ruhr), den 21.11.2003

(Martens)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.05.2004 den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung nebst Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Auslegung der öffentlichen Auslegung wurden entsprechend der Verfügung der Gemeinde Wickede (Ruhr) am 07.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.05.2004 bis 17.06.2004 einschließlich.

Wickede (Ruhr), den 25.06.2004

(Martens)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 29.06.2004 diese Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wickede (Ruhr), den 30.06.2004

(Martens)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplan-~~änderung~~ ist gemäß § 12 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bebauungsplan sowie die zugehörige Begründung liegen während der Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Wickede (Ruhr), den 6. Oktober 04

(Martens)
Bürgermeister